

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	390,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		墨田区文花一丁目35番3 「文花1-2-2」					地積 (㎡)		93 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 防火 高度(最高22m最低7m)	
	1:2	事務所兼住宅 S 3		日用品店、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域		北西14.5 m 区道		水道、 ガス、 下水		押上600 m		(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 30 m、南 20 m、北 15 m					標準的使用		中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7.4 m、		奥行 約 12.7 m、		規模		93 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記 特にない		街 北西14.5 m区 道		交通		押上駅南東方600 m		法令 近商 (100,300) 防火 高度(最高22m最低7m)		
	地域要因の将来予測		日用品店等が建ち並ぶ繁華性の低い近隣商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は、新型コロナウイルスの規制緩和等による影響もあり、今後は上昇基調で推移するものと見込まれる。										
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地							(4)対象基準地の 個別的な要因		ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		535,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		388,000 円/㎡							
		原価法		積算価格		/ 円/㎡							
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、墨田区内の近隣商業地域及び商住混在地域一帯である。このうち特に、東武伊勢崎線、東武亀戸線、京成押上線沿いに代替性が認められる。主たる需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主及び法人等が中心である。商住両面の用途を検討できる上に、区内でも相対的に割安感があるエリアであることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は規模・用途等により異なるものの、基準地程度の敷地規模で5,000万円前後と把握される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、地域特性が類似した規範性の高い取引事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるものの、想定要素が多く、土地の個性性を反映し難い側面も持つ。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 墨田 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
価と 格し をた	公示価格		[101.6]	100	100	[100.0]	499,000	化 環境 0.0	要 環境 -17.0				
	423,000 円/㎡		100	[100.0]	[86.2]	100		補 画地 0.0	因 行政 +6.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	正 行政 0.0	その他 0.0			
	墨田(都) 5 - 13								標 街路 0.0	地 街路 +3.0			
									準 交通 0.0	域 交通 +3.0			
									化 環境 0.0	要 環境 +23.0			
	前年指定基準地の価格		[104.4]	100	100	[100.0]	500,000	補 画地 0.0	因 行政 +12.0				
	700,000 円/㎡		100	[100.0]	[146.1]	100		正 行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 478,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルスの規制緩和、世界的な金融引締め、物価高騰によるインフレリスク等が不動産価格に与える影響を注視する必要がある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	十間橋通り沿いに日用品店等が建ち並ぶ繁華性の低い近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。						
	□代表標準地 □標準地												
	標準地番号 -												
公示価格 円/㎡				(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。								
変動率 年間 +4.4 % 半年間 %													